公益社団法人 東京共同住宅協会

借地権者に必須のセミナー&相談会

~更新料、承諾料、地代、非訟事件、目から鱗の問題解決!~

地主の相続、借地権者の相続で気をつけることの相続で気をつけること 〜関係悪化の法則〜

2023.11.21

講師 公益社団法人 東京共同住宅協会 谷崎 憲一

事例研究①

借地権者 極 山梨県 松田さん (70歳)



- ご主人5年前に他界
- ひとり暮らし
- 娘2人とも東京
- 上京し長女家族と同居



拠点を東京に移したため 地代もったいなく 地主さんに土地を返したい 解体費用について相談



タダで返したら 駄目ですよ



60坪

地主さん 山梨県 Mさん (75歳)



- 大地主(借地人100件)
- 子供2人(長男・次男)
- 元、お米屋さん
- アパートも多数



地主さん 土地をタダで返せ!



借地権は相続できるほどの立派な資産、 権利があるので、権利分を引きとっていただきたい (路線価と公示地価資料をもって交渉)

事例研究②

借地権者 極 台東区 永谷さん (50歳)



- 3人家族(長男·両親)
- 建替え承諾料もったいない
- 大規模リフォーム業者提案
- 小規模リフォームと偽り着工



柱だけ残してすべて解体 住職さんには ちょっとリフォームするだけ なので承諾料払わない

> 途中で 大掛かりで あることが発覚



地主さん お寺 住職さん (80歳)



- 強い檀家さん、総代がいる
- 土地は売らない方針
- 承諾料は若干高い
- 住職返事遅く、優柔不断



檀家・総代の意向により 弁護士が入り工事差し止め請求



借地契約違反として、裁判 結果的に借地権解除となり権利も住まいも失う そそのかしたリフォーム会社の社長は雲隠れ

事例研究③

借地権者 墨田区 堂塔さん (55歳)



- 6人家族(祖母両親·子3人)
- 失業・生活困難な状態
- 隣りに老朽アパートあり
- 母屋雨漏り、劣化進行



建て替えたいが 建て替え承諾料も 建築費の融資も難しい 息子たちは日雇い

土地の半分を 地主に譲渡(返して) 残り半分に賃貸併用住宅



地主さん 墨田区の大地主 (70歳)



- アパート・マンション複数
- 借地は30か所くらい
- 承諾料はケースバイケース
- 次世代対策を検討中



地主さんに7000万円で 借地権50坪を引き取ってもらう



残りの50坪に賃貸併用住宅を建築 自宅、5LDK 賃貸2世帯×9万円 建て替え承諾料・建築費をまかなう+賃料収入

事例研究4

借地権者 港区 加藤さん (60歳)



- 娘が一人で親の介護
- 老朽化進行・雨漏り
- 老朽アパートも貸し止め
- ゴミ屋敷に・・・



親が亡くなり コロナ禍で当の娘も死亡 親の位牌は家の中、 本人の遺骨は警察が管理



地代滞納始まる 【 6か月まとめての入金なく 発覚・・・・天涯孤独



地主さん・主婦 底地だけもらった 千葉のMさん(80歳)



- 千葉の娘の所に移住
- 借地は他に2か所
- 毎月15万円にお小遣い
- もう一軒と地代で揉めている



相続財産管理人の選定 申し立てを行う



現在、選任中、近所から雑草・やぶ蚊のクレームが 地主さんに・・・窓が割れており、火災保険等も不明 →底地譲渡(専門業者4社中、都内業者決定)

事例研究(5)

借地権者 横浜市 熊野さん (84歳)



- 高齢者、女性一人暮らし
- 健康状態は良い
- 長男長女は県外(2時間)
- 木造平屋・老朽化進行



生活には支障なく 地域も気に入っており 死ぬまで今の家に住みたい 更新料払うのが厳しい



更新料の分割を相談 | 子供たちは戻ってきて 借地を利用する気はない



地主さん 隣接在住のKさん (100歳)



- 借地50か所+駐車場・他
- 大地主、子供4人孫6人
- 相続税15億円予測
- 当該地の隣りも駐車場



地主さんが借地権を 評価の50%→4000万円で購入



譲渡税800万円、更新料400万円(地価の5%) バリアフリーリフォーム800万円 = 手元に2000万円 一代限りの定期借家契約家賃:8万円

事例研究⑥

借地権者 練馬区 江永さん (45歳)



- 母と2人暮らし→息子が結婚
- 契約者は母(75歳)
- 結婚を機に建て替えを希望
- 預貯金に余裕あり



地域を気に入っており 今のところに建て替えたい 設計を自分なりに考え 夢のあるプランを検討



建て替え承諾を相談 道路問題でとん挫 (旗竿地、間口1.8M)



地主さん 練馬の大地主Iさん (60歳)



- 相続のりこえ次世代対策中
- 当該地の周りを複数所有
- 相続税30億円予測
- 当該地の隣りも駐車場



旗竿地でも 地主さんには 購入メリット

地主さんが借地権を購入借地権者は、近くの土地を購入



マイホーム(賃貸併用住宅)を新築 売却益+自己資金+一部借入

地主さんの相続で気をつけること

- 相続税はかかっているか(納税は10ヶ月以内)
 - □ 自宅・貸宅地・P・アパマン・別荘・タワマン・現金など
- 納税原資の用意はあるか(備えはしてある様子か)
 - □ 現金納付(預金・借入) □ 売却 □物納
- 名義(遺産分割)問題に発展してはいないか?
 - □ 資産が多ければ多いほど揉める原則
- **最終的な相続で誰のものになるか?**
 - □ 新しい地主さん(相続人)はどのような人か?
 - □ 配偶者 □子ども(地元・遠隔) □底地業者 □物納→国

A 今までと変わらない B □良〈なる □悪〈なる

C コンサルタントや 不動産会社が入る

~関係悪化の法則~

- 地主さんは、代々借地についていい様にされてきたという 思いが強い
- 更新料で揉め、承諾で揉め、利用形態で揉めて・・・ ある程度の嫌気を持ってしまっている
- 借地借家法の下では弱者であるという気持ちが強い
- 地元の名士的な存在であることが多く、周りに気を遣うようになってしまう
- 多勢に無勢(借地権者30人vs地主さん1人)という 孤立無援感がある

ネガティブになっている人との交渉で気を付けること ・・・こちらからの言動に気を付ける・・・

地主さんとの効果的なお付き合いの仕方

- 普通に接すること、自然体でのご近所付き合い
- お世話になっている、お世話になるという意識
- 菓子折りやお中元お歳暮(※急に態度変えるのはNG)

NGワード

- 他の借地人は・・ ○○さんは・・など、引き合いに出す
- 地主さんはお金持ちなんだからちょっとくらい・・・NG
- いきなり弁護士、数字的ロジックやデータを振りかざす 過去判例や事例を部分的に抜き出したトーク

交渉事は、世間話が9割!



「大家さん大学」チャンネルをどうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね!
を頂けると励みになります。





































いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座(100テーマ収録)

最後まで ご清聴ありがとうございました



公益社団法人東京共同住宅協会は、 大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です

相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますのでご相談がございましたら、何なりとお寄せください。

203-3400-8620